PATRIZIA

ESG-STRATEGIEPRODUKT

IMMOBILIENFONDS

PATRIZIA GrundInvest Augsburg Nürnberg

Investition in zwei bedeutende bayerische Metropolregionen

Deutschland steht für eine stabile Volkswirtschaft. Bayern ist hier einer der wesentlichen Motoren. Von den insgesamt rd. 13 Mio. Einwohnern in Bayern leben knapp 10 Mio. in den Metropolregionen München und Nürnberg. Der Fonds PATRIZIA GrundInvest Augsburg Nürnberg umfasst zwei zentral gelegene, gut vermietete und flexibel nutzbare Immobilien. Ein Anlageobjekt befindet sich in Augsburg und das andere in Nürnberg.
Laufende Auszahlungen **von ø 4,0 % p. a.** bei einer Gesamtrendite **von 4,5 % p. a.** vor Steuern geplant.[1]

Standorte Augsburg und Nürnberg

- Augsburg ist mit rd. 550.000 Einwohnern (Stadt und Landkreis) wesentlicher Bestandteil der Metropolregion München. In Nürnberg (Stadt und Landkreis) leben rd. 690.000 Einwohner und gehören der Metropolregion Nürnberg an.
- Beide Standorte bieten eine sehr gute Infrastruktur, sind Universitätsstandorte und zeichnen sich durch ein steigendes Bevölkerungswachstum und eine gute Zentralitätskennziffer aus.
- Beide Regionen bieten positive Rahmenbedingungen für Unternehmen aus unterschiedlichen Branchen und zeichnen sich durch eine hohe Wirtschaftskraft aus.

Die Investitionsobjekte – Vielfältiger Mix in Bayern

- Das Anlageobjekt in Augsburg ist ein im Jahr 1992/93 errichtetes Bürogebäude, bestehend aus zwei Bauteilen, welches über bis zu sechs Obergeschosse verfügt.
- Das Anlageobjekt in Nürnberg ist ein im Jahr 2004 errichtetes Büro- und Ärztehaus, bestehend aus zwei verbundenen Baukörpern, welches über bis zu sieben Obergeschosse verfügt. Im Erdgeschoss befindet sich medizinischer Einzelhandel.
- Insgesamt gibt es in den beiden Anlageobjekten über 30 Mieter aus verschiedenen Branchen. Etwa die Hälfte der Mieteinnahmen stammt von öffentlich-rechtlichen Mietern bzw. von Mietern aus dem Gesundheitssektor. Die geplanten Nettomieteinnahmen belaufen sich auf rd. 3,3 Mio. Euro p. a. (Prognose).

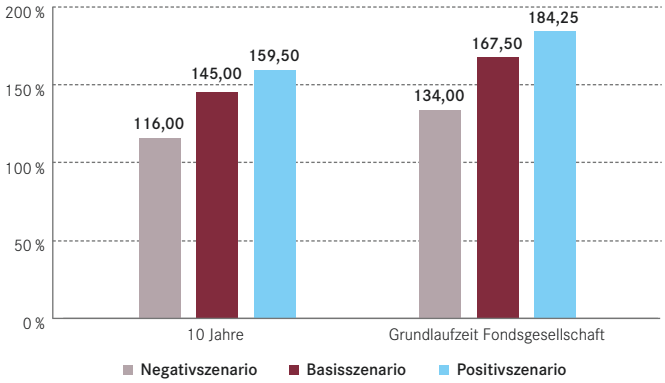
Das Anlagekonzept

Es ist geplant, die Immobilien nach einem langfristigen Vermietungszeitraum in einer Marktphase zu veräußern, in der ein wirtschaftlich sinnvoller Ertrag realisiert werden kann. Exemplarisch wurde dies nach zehn bzw. fünfzehn Jahren unterstellt. Aus dem Veräußerungserlös sollen die Anleger mindestens ihr eingesetztes Kapital zurück erhalten. Bis dahin sind Auszahlungen von ø 4,0 % p. a. bei einer Gesamtrendite von 4,5 % p. a. vor Steuern geplant.[1]

Geplante Finanzierungs- und Prognosedaten[2]

Eigenkapital inkl. Ausgabeaufschlag	50.829.000 € (51,5 %)
Fremdkapital	47.937.000 € (48,5 %)
Gesamtinvestition	98.766.000 € (100,0 %)
Zinsfestschreibungen[3]	bis zum 30.03.2031
Tilgung[3] p.a. (im Rahmen von Sondertilgungen)	1 % der ursprünglichen Darlehenssumme (Augsburg), 1 % der aktuellen Darlehensvaluta (Nürnberg)
Zielrenditen[1]	Gesamtrendite: 4,5 % p. a. Ausschüttungsrendite: 4,0 % p. a.
Mindestbeteiligung	10.000 €
Ausgabeaufschlag	5 %
Auszahlung	zeitanteilig zum 30.06. des Folgejahres

Aussichten für die Auszahlungen (Prognose)[1,4]



[1] Die tatsächlichen Einnahmen/Auszahlungen können niedriger oder höher sein oder ganz ausfallen. Prognosen sind kein verlässlicher Indikator für die zukünftige Wertentwicklung. Bezogen auf das Eigenkapital ohne Ausgabeaufschlag. Gesamtrendite im Sinne einer Gesamtausschüttungsrendite. Stand Restmietvertragslaufzeit 01.01.2021 und ohne Berücksichtigung von Sonderkündigungsrechten.

[2] Der Investitions- und Finanzierungsplan ist in einer vereinfachten Darstellung erstellt und hat lediglich einen illustrierenden Charakter. Teilweise handelt es sich um Schätzwerte bzw. Annahmen, die von tatsächlichen Gegebenheiten abweichen können. Siehe hierzu Abschnitt 9.2 sowie 5.2.2 des Verkaufsprospekts.

[3] Bezogen auf die langfristigen Fremfinanzierungen; im Rahmen von Sondertilgungen.

[4] Die Abbildung basiert auf den gemäß dem Verkaufsprospekt angestrebten Anlagezielen dieses Beteiligungsangebots und unterstellt, dass bis einschließlich des Jahres, in dem gemäß der Anlagestrategie eine mögliche Veräußerung des Anlageobjekts angestrebt wird, hier exemplarisch nach Ablauf von rd. zehn Jahren sowie nach Ablauf der Grundlaufzeit der Fondsgesellschaft (rd. 15 Jahre), eine Gesamtausschüttungsrendite in Höhe von rd. 4,5 % p. a. (vor Steuern und bezogen auf den Beteiligungsbetrag ohne Berücksichtigung des Ausgabeaufschlags) angestrebt wird und in Folge des erzielten Veräußerungserlöses im Rahmen der Schlussauszahlung bzw. der Fondsliquidation der vollständige Rückfluss des investierten Beteiligungsbetrags erfolgt. Der Zeitpunkt der Veräußerung steht nicht fest und kann daher signifikant von den dargestellten Szenarien abweichen. Gemäß Verkaufsprospekt erfolgen die Auszahlungen jeweils zum 30.06. des Folgejahres, im vorliegenden Fall also erstmals plangemäß zum 30.06.2022. Auszahlungen entstehen ggf. zeitanteilig, beispielsweise während der Platzierungsfrist. Mit Schwankungen in der Höhe der jährlichen Auszahlungen ist zu rechnen. Hinsichtlich der Annahmen zu den Szenarien mit negativen (Gesamtrückfluss rd. 116,0 % bzw. rd. 134 % vor Steuern) bzw. positiven Abweichungen (Gesamtrückfluss rd. 159,5 % bzw. rd. 184,25 % vor Steuern) vgl. S. 3 der wesentlichen Anlegerinformationen.

Eckdaten der Anlageobjekte

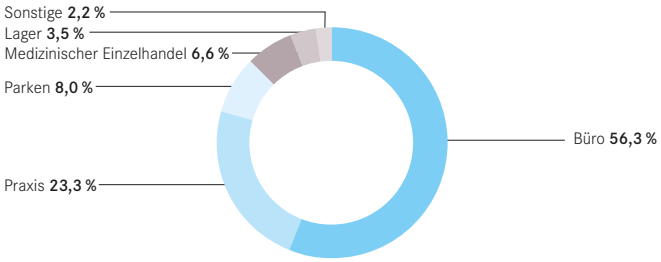
	Augsburg	Nürnberg
Adresse	Berliner Allee 28, 28a, 28b & 28c, 86153 Augsburg	Am Stadtpark 2, Bayreuther Straße 33, 90409 Nürnberg
Baujahr	1992/1993	2004
Kaufpreis	39.057.000 €	43.500.000 €
Verkehrswert gemäß Gutachten	39.300.000 €	43.500.000 €
Grundstücksgröße	rd. 6.932 qm	rd. 1.910 qm
Vermietbare Fläche	rd. 12.553 qm	rd. 9.931 qm
Büro	10.055 qm	3.823 qm
Praxis	–	4.723 qm
Medizinischer Einzelhandel	–	953 qm
Lager	1.383 qm	432 qm
Sonstige	1.115 qm	–
Parken (Stellplätze)	ca. 224 (davon ca. 155 Tiefgaragenstellplätze)	140 Tiefgaragenstellplätze
Vermietungsstand	rd. 100 % (Zeitpunkt Kaufvertragsabschluss)	rd. 96 % (Zeitpunkt Kaufvertragsabschluss)
Ø Mietvertragsrestlaufzeit[5]	10,4 Jahre	4,5 Jahre
Anzahl der Geschosse oberirdisch	Bis zu 6 Vollgeschosse	Bis zu 7 Vollgeschosse
Anzahl der Geschosse unterirdisch	1 Geschoss	3 Geschosse

Rundungsdifferenzen sind möglich.

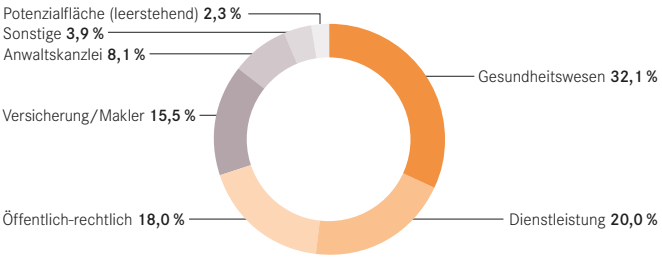
[5] Stand 01.01.2021. Ohne Berücksichtigung von Sonderkündigungsrechten.

Anteil an den Mieteinnahmen auf Fondsebene[6]

Anteil am Mietertrag nach Nutzungsarten



Anteil am Mietertrag nach Mietern/Branchen



[6] Anteil der Sollmiete zum Zeitpunkt des Kaufvertragsabschlusses

Perspektiven

Chancen

- Investition in Augsburg und Nürnberg, zwei der wirtschaftlich und kulturell bedeutendsten Städte in Bayern.
- Ein breiter Mietermix mit u.a. öffentlich-rechtlichen Mietern und Ärzten schafft bei einer durchschnittlichen Restmietvertragslaufzeit von rd. 7,3 Jahren die Grundlage für stabile Einnahmen.[1]
- Laufende Auszahlungen von ø 4,0 % p. a. bei einer Gesamtrendite von 4,5 % p. a. vor Steuern geplant.[1]

Risiken

- Unternehmerische Beteiligung, der wirtschaftliche Erfolg kann nicht vorher gesehen werden. Auszahlungen können niedriger als geplant ausfallen.
- Keine Rücknahme von Anteilen möglich, eingeschränkte Fungibilität und Übertragbarkeit der Beteiligung.
- Immobilienspezifische Risiken, z. B. Mieterbonität, Marktentwicklung, Finanzierungsrisiken, rechtliche und steuerliche Risiken.

Siehe hierzu auch die wichtigen Risikohinweise unter Abschnitt 6 des Verkaufsprospekts.

Rechtliche Hinweise

Die Angaben zu dieser Beteiligung sind verkürzt dargestellt und stellen kein Angebot dar. Die Einzelheiten sowie insbesondere neben den Chancen vorhandene Risiken, die mit dieser Investition als unternehmerischer Beteiligung verbunden sind, entnehmen Sie bitte dem allein verbindlichen Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag, inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge. Diese Werbemitteilung stellt keine Anlageberatung dar. Die Werbemitteilung ist nicht an die persönlichen Verhältnisse und Bedürfnisse von Anlegern angepasst. Die Werbemitteilung ersetzt keine individuelle Beratung auf Basis des Verkaufsprospekts. Allein aufgrund der Werbemitteilung kann kein Beitritt in die Fondsgesellschaft erfolgen. Die AIF-Verwaltungsgesellschaft kann beschließen, den Vertrieb zu widerrufen. Der Verkaufsprospekt einschließlich Anlagebedingungen, Gesellschaftsvertrag und Treuhandvertrag inkl. etwaiger Aktualisierungen und Nachträge und die aktuellen wesentlichen Anlegerinformationen, der letzte veröffentlichte Jahresbericht, eine Zusammenfassung der Anlegerrechte sowie die Mitteilung zum Nettoinventarwert, liegen als deutschsprachige Dokumente in den Geschäftsräumen der PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH, Fuggerstraße 26, 86150 Augsburg, zu den üblichen Öffnungszeiten zur kostenlosen Abholung bereit und sind kostenlos in elektronischer Form unter www.patrizia-immobilienfonds.de/augsburg-nuernberg/ verfügbar.

Kontakt

PATRIZIA GrundInvest Kapitalverwaltungsgesellschaft mbH
Fuggerstraße 26 | 86150 Augsburg | GrundInvest@patrizia.ag | www.patrizia-immobilienfonds.de | T +49 821 50910-444
Hinweise zum Datenschutz: www.patrizia-immobilienfonds.de/datenschutz